



Kommuneplan for Os 2019-2030

Arealdelen - Planskildring

Os kommune

25.06.2019

Innhold

| | | |
|-------|--|----|
| 1.1 | Bakgrunn og føremål | 3 |
| 2 | Rammer og føresetningar | 3 |
| 2.1 | Overordna føringar | 3 |
| 2.2 | Os inspirerer | 4 |
| 2.3 | Føringar frå samfunnsdelen | 4 |
| 2.4 | Folketalsutvikling | 5 |
| 2.5 | Planprosess - organisering og medverknad | 6 |
| 3 | Hovudtema i planen | 7 |
| 3.1 | Senterstruktur | 8 |
| 3.1.1 | Osøyro – kommune- og regionsenter | 10 |
| 3.1.2 | Lysefjorden lokalsenter | 11 |
| 3.1.3 | Søfteland nærsenter | 12 |
| 3.1.4 | Nore Neset nærsenter | 13 |
| 3.1.5 | Søre Neset nærsenter | 14 |
| 3.1.6 | Søre Øyane nærsenter | 15 |
| 3.2 | Bustadområde | 16 |
| 3.3 | Infrastruktur | 17 |
| 3.4 | Næring | 18 |
| 3.5 | Strandsona | 19 |
| 3.6 | Andre tema | 19 |
| 4 | Utgreiingar og ROS-analyse | 20 |
| 4.1 | Konsekvensutgreiingar | 20 |
| 4.2 | Overordna ROS-analyse | 20 |
| 4.3 | Landskapsanalyse | 20 |
| 4.4 | Støyanalyse | 22 |
| 4.5 | Kartlegging av den funksjonelle strandsona | 22 |
| 4.6 | Rapport Oselv-vassdraget | 23 |
| 4.7 | Klima-, energi- og miljøplan | 24 |
| 4.8 | Barn og unge | 24 |
| 4.9 | Senterstruktur og Handelsanalyse | 25 |
| 4.10 | Lyseparken – regional næringspark | 26 |
| 4.11 | Boligsosial handlingsplan | 26 |

Innleiing

1.1 Bakgrunn og føremål

Kommuneplanens arealdel (KPA) er ein del av kommunens langsiktige planlegging. Kommuneplanen skal være et strategisk dokument. Kommuneplanen skal samordne viktige behov for vern og utbygging, slik at det blir lettare å utarbeide meir detaljerte planer og raskare ta avgjerder i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen, som aktivt styringsreiskap, fastset kommunen sin arealbruk med juridisk bindande verknad. Den viser også område der kommunen ønsker ein spesiell planinnsats eller illustrere areal som er viktige å forvalte på bestemte måtar.

Gjeldande arealplan blei vedteken av Os kommunestyre 19.juni 2012, med unntak av to små område. Arealbruk for desse områda blei avklart av Miljøverndepartementet 20.12.2013. Samfunnsdelen av kommuneplanen blei godkjent av kommunestyret 29.09.2015.

Gjeldande KPA er utarbeidd etter «gamal» plan- og bygningslov frå 1985. Rullering av KPA er utarbeidd etter plan- og bygningslova (PBL) frå 2008 som gir nye føringar innan plankart, føresegner og planomtale.

I PBL frå 2008 har planomtalen fått funksjon som eit meir sentralt dokument ved tolking og handheving av planen og skal i stor grad erstatte retningslinene til planen. Planomtalen skal utarbeidast på grunnlag av planstrategi og planprogram. I tillegg skal kommuneplanen legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Det er elles eit mål å oppdatere KPA for Os før Os og Fusa vert Bjørnafjorden kommune.

2 Rammer og føresetningar

2.1 Overordna føringar

Arealplanlegging er det viktigaste verkemiddelet kommunen har for å legge til rette for at osingane kan leve gode sjølvstendige kvardagsliv. Det er difor både nødvendig og viktig at arealplanarbeidet blir sett i samanheng med det generelle folkehelsearbeidet i kommunen. Livskvalitet for alle betyr mellom anna differensiert bustadbygging, fokus på gode oppvekstvilkår i nærleiken av bustadkonsentrasjonar og god infrastruktur som gjer at alle kan ta seg fram i kommunen på ein miljøvenleg og god måte. Arealplanen byggjer på føringar gitt gjennom statlege, regionale og kommunale planar og retningslinjer. Sidan sist rullering er det særleg Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging, Regional klimaplan, Regional plan for folkehelse, Regional areal- og transportplan og Regional plan for attraktive senter som gjer seg gjeldande. Nasjonale forventningar til kommunal planlegging, som sist ble vedtat i 2015 legg vekt på: Gode og effektive planprosesser, berekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlege by- og tettstodområde.

I samfunnsplanen er berekraftig utvikling, folkehelse/universell utforming og etikk/samfunnsansvar grunnleggande føringar. Dei seinare åra er også nullvekst i personbiltransport og bustadfortetting løfta fram.

Ein viktig bestilling til kommunane er å definere ein lokal senterstruktur som sikrar langsiktige landskapsverdiar og jordvern og legg til rette for auka bruk av gange/sykkel/kollektiv, og som gir ei tettare kopling mellom bustader, tenester, handel og arbeidsplassar.

2.2 Os inspirerer

Visjon, misjon og verdiar frå Os inspirerer-prosjektet ligg til grunn også for denne rulleringa. Saman med kommuneplanens samfunnsdel 2015-27 gjev dette oss det beste utgangspunktet for å lukkast i arbeidet med å rusta Os for framtida.

Visjon:

Eit samfunn med vekstkraft og evne til å fornye seg sjølv

Misjonen er:

Livskvalitet for alle

"Vi vil skape resultat!"

Vi vil sjå at det gror og saman med andre vil vi skape konkrete resultat.

"Vi lyttar med respekt!"

Vi vil lytte til alle som tek kontakt for å gje oss gode råd. Viktige synspunkt og gode idear kan kome frå alle kantar.

"Vi meiner entusiasme inspirerer!"

Vi vil støtte alle som ønskjer å få til noko.

"Vi gjer det vi seier!"

Når diskusjonen er ferdig blir tiltaket gjennomført. Vi vil ikkje vere dei som «lovat og lyg». Vi må derfor tenkje nøye gjennom det vi lovar, og når noko er bestemt – så gjer vi noko med det!

2.3 Føringar frå samfunnsdelen

Kommuneplanens samfunnsdel fungerer som styringsverktøy i den heilskaplege kommunale planlegginga. Planen peikar på den retninga Os kommune ønskjer å gå, viser korleis vi kan realisere det vi ønskjer og korleis vi skal møte utfordringar.

Kommunen sin samfunnsplan har eit eige kapittel om arealstrategiar. Her finn vi dei viktigaste strategiområda som blir ført vidare til arealplanen:

Senterstruktur:

I tråd med føringane i Regional plan for attraktive senter fastset arealplanen ein senterstruktur som legg til rette for livskvalitet, vekst, robust næringsliv og miljøvennleg transport.

Offentleg infrastruktur

Det skal sikrast areal til offentlege funksjonar som skule, barnehage, institusjonar, vegar og liknande. I tillegg skal det sikrast nok areal til rekreasjonsføremål, idrett og friluftsliv, og då særleg tilgang til grøntområde og natur i nærmiljøet.

Bustad

Bustadbygging skal skje som fortetting i tilknytning til eksisterande infrastruktur og langs kollektivaksar. Nye utbyggingsområde må sjåast i samanheng med realisering av nødvendig intrastruktur i og til/frå området.

Kommunen skal styre bustadbygginga mot fortetting og transformasjon i senterstrukturen, som Osøyro. Bustadbygginga skal stø opp under senterstrukturen og ha differensiert bustadmasse. Os har overskudd på einestader og treng difor å styrke tilbodet av andre typer bustader.

Næring

Plasskrevjande næringer skal lokaliserast i utkanten av sentrum og langs hovudvegnettet. Tilsettintensive næringer skal liggje i og nær Osøyro. Detaljhandel skal liggje på Osøyro og i kollektivknutepunkt knytt til lokalsenter. Daglegvarehandel kan òg lokaliserast i nærsentra. Lyseparken blir det nye store næringsarealet i Os/Bergensregionen og vil danne eit tyngdepunkt med allsidig næringsverksemd med innovative og framtidsretta løysingar.

Fritidsbustader og strandsone

I samband med revisjon av arealplan er det gjennomført ei kartlegging av funksjonell strandsone. Fritidsbustader/naust skal leggjast til område avsett til føremålet i gjeldande arealplan. Område som er egna til rekreasjon og friluftsliv skal sikrast mot utbygging.

Andre tema

Kjerneområde for landbruk skal vernast og matjord skal takast vare på.

2.4 Folketalsutvikling

Os kommune har hatt ein befolkningsvekst langt over landsgjennomsnittet dei siste åra. Os kommune har hatt høgt fødselsoverskudd, høg innvandrerandel og høg netto innflytting. Os kommune planlegg for ein dobling av folketalet fram mot 2040, 40.000 innbyggjarar i 2040, eller ein årleg folkevekst på 3 %. Dette er over prognosane til fylket og SSB. Os skårar svært høgt på bustadattraktivitet og erfaringar viser at folkeveksten i lang tid har vore høgare enn prognosane. Vi veit enno ikkje kva ny E39 vil bety for veksten, men erfaringar frå andre stader viser at det er rimeleg å tru at den vil fortsetje. Dette gjer det ekstra viktig å sikre tilstrekkeleg areal til bustadbygging og infrastruktur, her under offentlege areal rundt eksisterande anlegg eller andre sentrale stader i senterområda. Det må sikrast areal til utviding av skulane og areal til nye barnehagar. Det må òg sikrast tilstrekkeleg offentleg og felles uteopphaldsareal for innbyggjarane i den tette strukturen. Det vert òg viktig å sørge for at dei offentlege områda, funksjonane, tenestene og rekreasjonsareala heng saman i eit finmaska, attraktivt og grønt gang- og sykkelvegnett og har ein god påkobling frå hovudstrukturene i utbyggingsmønsteret til stamlinjene i kollektivnettet.

Bustad- og befolkningsprognosen frå Hordaland fylkeskommune forventar at Os kommune vil ha 30.674 innbyggjarar i 2040 i hovudalternativet.

SSB opererer med tre alternative framskrivingar for 2040, låg, middels og høg vekst. SSB forventar at Os kommune vil ha 29.400 innbyggjar i 2040 i hovudalternativet (middels). Ved låg vekst blir me 28.000 og ved høg vekst 31.300.

Telemarksforskning har laga ein regional analyse for Fjell, Os, Meland og Lindås som del av sluttrapport for Byregionprogrammet «Robuste, bærekraftige sentre i ein felles bu- og arbeidsmarknadsregion». Analysen blei handsama i Os formannskap november 2018. Analysen viser fire ulike scenarier for befolningsutvikling; lav attraktivitet, normal, historisk og høg attraktivitet.

Korleis veksten blir er avhengig av kor attraktiv kommune greier å bli og legge til rette for utvikling av næringsliv og busetting dei neste åra. Lyseparken er eit stort og spennande næringsområde som vil bli ein motor i utvikling av næringslivet, både i Os og i Bergensregionen.

Os har som sagt svært høg bustadattraktiv og med alle dei spennande og nye arbeidsplassane som me trur vil kome i Lyseparken, vil den høge veksten i Os fortsette minst fram til 2040.

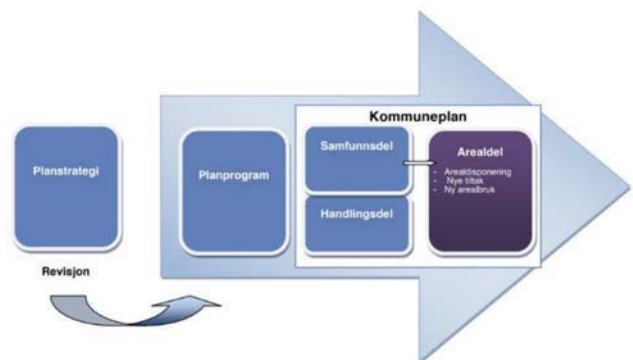
2.5 Planprosess - organisering og medverknad

Kommuneplanen sin arealdel er gjennomført i samsvar med prosessreglane i plan- og bygningslova.

Endeleg vedtak kommunal planstrategi: 01.11.2016

Oppstart kommuneplanen sin arealdel: 04.04.2013

Plan- og bygningutvalet gjev administrasjonen fullmakt til å utarbeid forslag til planprogram for rullering av arealdelen til kommuneplanen og lage sak om prosjektorganisering og framdriftsplan så snart arbeidet med rullering av samfunnsdelen til kommuneplanen er starta opp og kommunen sine langsiktige utfordringar, mål og strategiar er lagt.



Samfunnsdelen til kommuneplanen vart vedtatt i kommunestyret 29.09.2015.

Eit viktig prinsipp i plan- og bygningslova er at det skal vere sterk kopling mellom samfunnsdel og arealdel. Kommuneplanen sin arealdel skal vere eit kartmessig bilete av dei prioriteringar og satsingar som er gjort i samfunnsdelen.

Varsle oppstart og legge ut forslag til planprogram for rullering av KPA: 17.03.2016,

Høyringsperiode frå 18.04.2016 til 17.06.2016. Fristen er seinare forlenga

Det kom inn 11 offentlege fråsegn og 6 private merknader til planprogrammet. Det er òg kom inn 13 offentlege fråsegn og om lag 300 privat innspel til oppstart av planarbeidet.

Godkjenning planprogram (Os kommunestyre): 20.12.2016, sak 119/2016.

Plan og bygningutvalet (PBU) har gjort egne vedtak på senterstruktur og sentersone for alle sentera i kommunen. Administrasjonen vurderte alle innspela etter vedtatte silingskriterie. Deretter er det gjort ei

politisk vurdering og vedtak av alle innspela før ekstern KU-vurdering. tillegg har temaområda, som strandsoneplanen, vore vurdert ved særskild handsaming.

Det har vore ei administrativ arbeidsgruppe som har hatt møte kvar månad i 2017 og 2018.

Det har vore følgjande møter i styringsgruppa:

Orientering om funksjonell strandsone: 27.04.2017

Synfaring funksjonell strandsone: 11.05.2017

Fagdag funksjonell strandsone og senterstruktur: 16.06.2017

Statusrapport og oppsummering: 07.12.2017

Prinsipp senterstruktur: 22.02.2018

Prinsipp silingskriterier: 22.03.2018

Senterstruktur: 19.04.2018

Senteravgrensing Nore Neset: 21.06.2018

Gjennomgang innspel Nore Neset: 30.08.2018

Senteravgrensing Sjøfteland og Funksjonell strandsone: 13.09.2018

Senteravgrensing Lysefjorden: 27.09.2018

Senteravgrensing Søre Neset: 18.10.2018

Senteravgrensing Søre Øyane og Nore Øyane: 01.11.2018

Senteravgrensing Osøyro, Kuven/ Varåsen, Hegglandsdalen: 22.11.2018 Gjennomgang innspel Osøyro: 06.12.2018

Os kommune har fått møte i Planforum i Hordaland fleire gonger i samband med arealplanen. Første gongen var 23.02.2016, då var det planprogrammet som vart diskutert. Andre gongen var 31.10.2017, då vart rammene for arealplanen diskutert, som vekstprognoser og senterstruktur. Tredje møte i planforum var 30.04.2019 for siste gjennomgang av utkast til plan før høyring.

I samband med gjennomgang av høyringsdokumenta har det vore følgjande møter i styringsgruppa:

26.04.2019 – orientering om nye dokument

24.05.2019 – gjennomgang av KU

29.05.2019 – fortsatte gjennomgang av KU

06.06.2019 – gjennomgang føresegner

13.06.2019 – oppsamling og vedtak

Plan- og bygningsutvalet gjorde vedtak om å leggje planen ut på høyring på møte 13. 06.2019:

Plan- og bygningsutvalet gjer administrasjonen fullmakt til å leggje ut framlegg til ny arealplan for Os kommune ut til offentleg ettersyn når følgjande punkt retta opp:

- *Utvalet har gått grundig gjennom framlegg til KU og ROS og vurdert alle nye områder på nytt i høve nye opplysningar som er kome fram. Utvalet ber administrasjonen rette opp plankart og*

planomtale i samsvar med vedtak gjort i arbeidsmøta seinast 31.06.2019, for kvar område i eigen tabell.

- *Utvalet vedtek at framlegg til føresegner og reningslinjer vært endra i tråd med vedtak gjort i arbeidsmøta, seinast 13.06.2019*
- *Utvalet ber administrasjonen legge inn i planomtale dei endringane som følgjer av ny gjennomgang av alle nye områder opp mot KU og ROS slik vedtatt av plan- og og bygningsutvalet seinast 13.06.2019. I tillegg har utvalet følgjande merknader til planomtalen:*
 - *Karta og avgrensingae av senterområda må lagast i egne fargekoder.*
- *Utvalet har følgjande merknad til rettleiar for felle leike- og uteopphaldsareal:*
 - *Må rettast opp i høve innspelsvedtak 13.06.2019*
- *Utvalet har følgjande merknad til rettleiar for visuelle kvaliteter:*
 - *Må rettast opp i høve innspelvedtak 13.06.2019*
 - *Må rettast opp i høve tilleggsforslag frå Arbeidarpartiet til andre avsnitt side 4 om opparbeiding av grøntareal.*

Administrasjonen har fullmakt til å gjera redaksjonelle endringar som ikkje endrar det vedtekne innhaldet i dokumenta.

Høyring og offentlig ettersyn av arealdelen er sommaren 2019.

2. gongs behandling og vedtak i kommunestyet er planlagt hausten 2019.

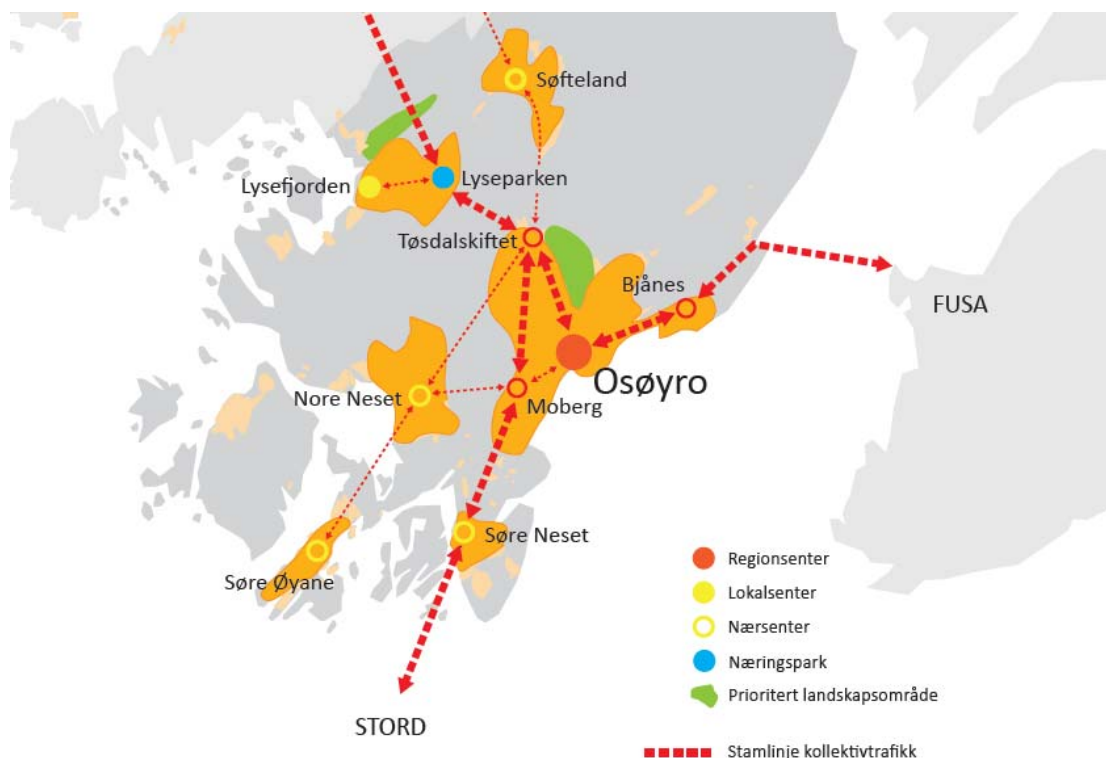
3 Hovudtema i planen

Den store folkeveksten og høge utbyggingstakten krev overordna planlegging som er godt forankra både politisk, administrativt og blant osingane. Målet om 3 prosent vekst er vidareført frå samfunnsplanen. Reknar ein 2,35 innbyggjarar per husstand (kommunestatistikk Os) tilsvarar dette eit bustadbehov på 8300 nye bustader, eller i snitt om lag 400 nye bustader i året.

Arealplanlegging er det viktigaste verkemiddelet kommunen har for å legge til rette for at osingane kan leve gode sjølvstendige kvardagsliv. Det er difor både nødvendig og viktig at arealplanarbeidet blir sett i samanheng med det generelle folkehelsearbeidet i kommunen. Os kommune sin misjon «Livskvalitet for alle» betyr i denne samanheng mellom anna differensiert bustadbygging, fokus på gode oppvekstvilkår i nærleiken av bustadkonsentrasjonar og god infrastruktur som gjer at alle kan ta seg fram i kommunen på ein miljøvenleg og effektiv måte. Under følgjer ein oversikt over hovudgrepa og dei overordna strukturane i planforslaget.

3.1 Senterstruktur

Senterstrukturen i Os kommune følgjer prinsipp som fastlagt i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, regionsenter er avsett i senterplanen. I tillegg har Os kommune sett av eit lokalsenter og 4 nærsentre, med utgangspunkt i dagens byggesoner.



2022

Arealplanen definerer senterpunkt og omland til dei ulike sentra. Utstrekning er tilpassa topografi og utbyggingsmønster i Os.

| Senternivå | Innhald | Os kommune |
|--------------------------------|--|---|
| Regionsenter/ kommunesenter | Funksjonar, handel og tenester for heile kommunen og kommunane rundt. Hovudtyngda av kommunal forvaltning og besøksintensive tenestetilbod | Osøyro |
| Lokalsenter | Funksjonar, handel og tenester for eit større senteromland. Desentraliserte kommunale tenester | Lysefjorden |
| Nærsenter | Funksjonar og tilbud til nærområdet. Handel inntil 3 000 m ² | Søfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane |

Os kommune har delteke i eit pilotprosjekt for å utarbeide ein metode for sentrumsavgrensing. Utgangpunktet er gangstaden med god gang og sykkeltilgang til daglege funksjonar, basert på reisevaneundersøkingar, kombinert med landskapsanalyse og ei rekke kriterier knytt til kulturminnevern, jordvern, historisk kjerne, utbyggingspotensial, med meir. I regionsenteret er det avsett ei indre sentrumssone. I tillegg er det ringa inn ei indre og ei ytre fortettingssone. I lokal- og nærsentre er det definert ei indre fortettingssone og ei ytre fortettingssone. Innanfor indre fortettingssone skal arbeidsplassar, handel og tenester konsentrerast. Her vil også den største bustadfortettinga skje. I den ytre fortettingssona vil det vere meir differensiert bustadutbygging.

Den indre sona rundt regionsenteret, eller sentrum (S) er den sona der ein ønskjer mest urban utvikling. Sone to rundt regionsenteret tilsvarar indre fortettingssone (IF) rundt eit nærsenter. Sone tre rundt regionsenteret er på same måte tilsvarande ytre fortettingssone (YF) rundt nærsentera.

Gjennom arbeidet med senterstruktur er det gjort ei rekke kartleggingar innanfor kulturminne, friluftsiinteresser, landbruk, landskap/geologi, ROS og folkehelse/barn og unge sine oppvekstvilkår innanfor kvart enkelt senterområde. Det er gjort ei fagleg tilråing av sentrumssoner og innspel til arealplanen basert på denne metoden. Deretter er det gjort ei politisk vurdering og vedtak av endelige sentrumsoner og nye byggeområder som skal leggest til grunn for plankartet. Eksisterande byggeformål i vedtatt KPA er ikkje vurdert på ny.

| Senter | Personar pr 01.01.2018 | Prognose personar 2030 | Prognose personar 2040 | % av vekst | Antall nye personar i 2030 | Antall nye personar i 2040 |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Osøyro, inkl. Varåsen og Bjånes | 8531 | 12800 | 17300 | 45 | 4300 | 8800 |
| Lysefjorden | 1626 | 3500 | 5500 | 20 | 1900 | 3900 |
| Søfteland | 2118 | 300 | 4000 | 10 | 900 | 1900 |
| Nore Neset | 2798 | 3700 | 4700 | 10 | 900 | 1900 |
| Søre Nesest | 3297 | 3800 | 4300 | 5 | 500 | 1000 |
| Søre Øyane | 1102 | 1500 | 2000 | 5 | 500 | 1000 |
| Øvrige byggeområde | 1059 | 1500 | 2000 | 5 | 500 | 1000 |
| Sum | 20531 | 30000 | 40000 | 100 | 9500 | 19500 |

Tabellen viser tenkt vekst i Os kommunen og korleis veksten er tenkt fordelt i kommunen. Ytre fortettingssone for Osøyro er strekt ut og omfattar dei store utbyggingsområder i sør (Moberg), nord (Varåsen) og aust (Bjånes). Den største veksten ønskjer kommunen skal kome rundt regionsenteret og dermed styrke opp under den funksjonen regionsenteret har. Lysefjorden vil bli det neste store utbyggingsområdet, området ligg sentralt i forhold til det framtidige og overordna vegnettet og kollektivtilbodet. Søfteland og Nore Neset har hatt og vil fortsatt få sterk vekst. Søre Neset er den nest største krinsen i kommunen, men her er det sterke landbruksinteresser som gjer at veksten vil avta. Det ligg store arealreserver utanfor senterområda, men her ønskjer kommunen å bremse veksten.

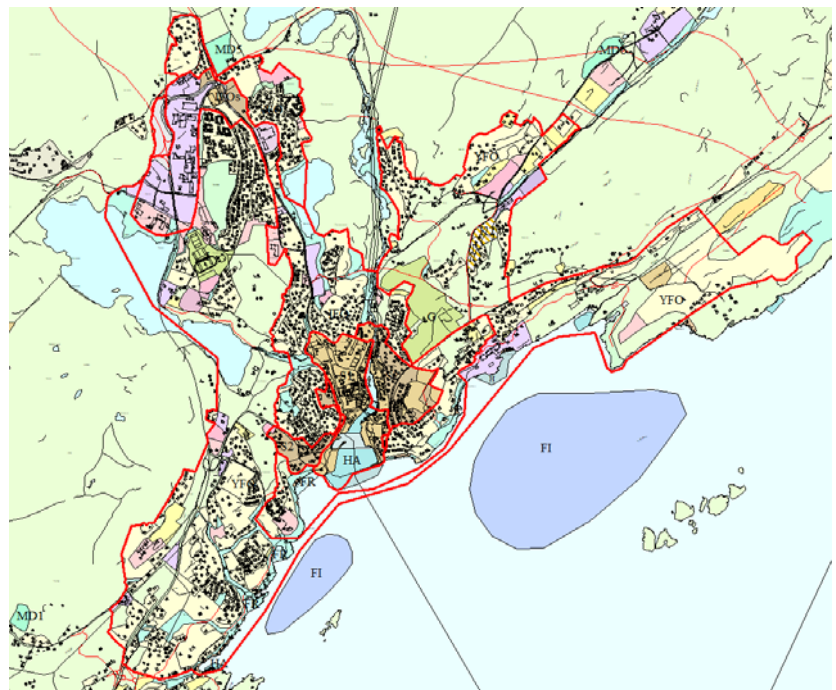
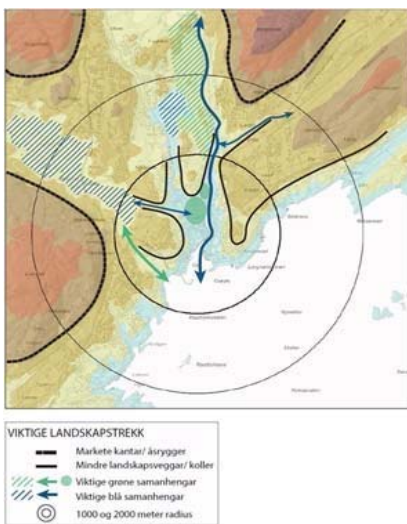
3.1.1 Osøyro – kommune- og regionsenter

Osøyro er regionsenter for Os og Fusa og kommunesenter for Os kommune. På Osøyro ligg blant anna Os kyrkje, Os rådhus, kulturhuset Oseana. Ikkje langt unna ligg Solstrand Hotel & Bad. Osøyro er og har vore eit kommunikasjonsknode sør på Bergenshalvøya. Her møtast Byvegen (E39) og Fv. 552. Her går det hurtigbåt sørover til Sunnhordland og Rosendal. Her har det vore drive industri og handel i lang tid. Osøyro var òg endestasjon for den gamle Osbana som gjekk frå Bergen, via Nesttun til Os. Dei siste tiåra har sentrum blitt rusta opp med gjestebrygge, parkar, skulpturar og eigen Oselvvarmiljø. Ei hovudutfordring i Osøyro er å legge til rette for høg grad av fortetting utan å øydelegge eksisterande småskala stadidentitet med stor tidsjubde og flotte naturkvaliteter knytt til elv, hamn og gamle villaområder.

Osøyro er delt i tre soner, der den innerste er det vi kallar sentrum. Sone to er indre fortettingssone og sone tre er ytre fortettingssone. Osøyro og Kolskogen har vokal saman slik at ytre fortettingssone rundt Osøyro heng saman med Kolskogen. Ytre fortettingssone rundt Osøyro omfattar store bustadområder, frå Lekven og Moberg i sør, Kolskogen og Nymark i nord, Nordmarka og Hjelle i nordaust og Midtbøvegen og Bjånes i aust. Det er stipulert mellom 1200 og 1500 nye bustader på Bjånes.

Analysar av framtidig utbyggingsmønster viser at ein bør konsentrere framtidig bustadbygging i størst mogleg grad rundt Osøyro. Slik oppnår ein best mogleg stadsutvikling, eit bredt handels- og servicetilbod, best mogleg tilgjenge for innbyggjarane og minst mogleg utslepp frå transport. Os kommune meiner det som er realistiske innanfor denne rulleringsperioden er at 45 % av veksten vil komme på Osøyro, inkludert Bjånes og Kolskogen.

Osøyro og Kuven krins hadde eit innbyggjartal på 8531 pr.01.01.2018. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 4300 nye innbyggjarar i regionsenteret fram til 2030. Reknar ein 2,35 innbyggjarar per husstand (kommunestatistikk Os) tilsvarar dette eit bustadbehov på 1830 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 8800 nye innbyggjarar i regionsenteret i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 3745 nye bustader.

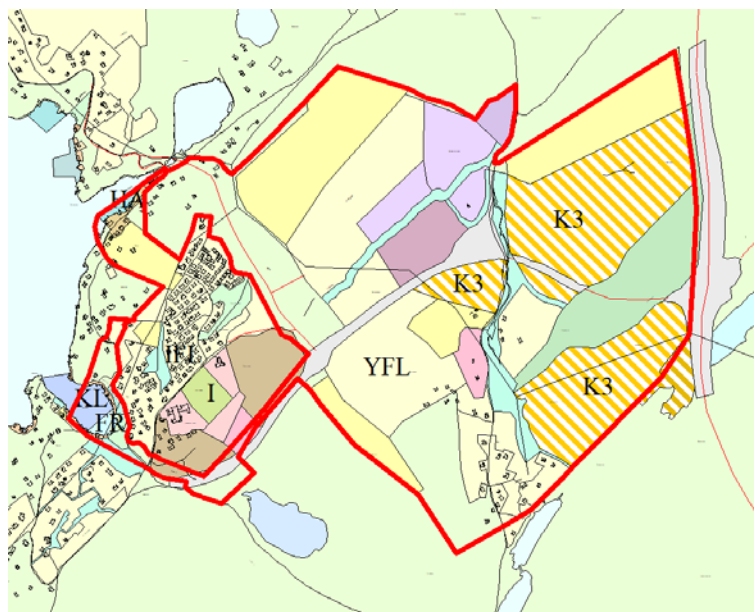
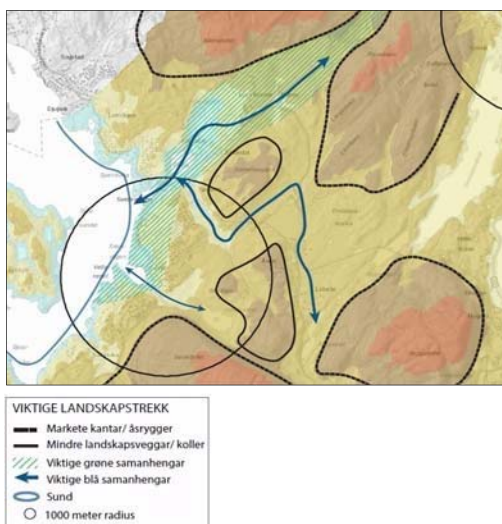


3.1.2 Lysefjorden lokalsenter

Lysefjorden er kanskje mest kjent for Lyse Kloster og Lysøen og har såleis lange historiske røtter tilbake. Lyse kloster vart grunnlagt i 1146 som dotterselskap av Fountains Abbey i Yorkshire, England. Lyse Kloster var eitt av fem cistercienserkloster i Norge i middelalderen. På slutten 1500-talet vart det meste av klosteret rive, klebersteinen skal ha blitt nytta i Rosenkranstårnet i Bergen og Kronborg slott i Danmark. Landskapet rundt klosterruinane og dalen ned til sjøen ber preg av den rike kulturhistoria og er bevaringsverdig som ein historieforteljande heilskap. Lysøen er kjent for Ole Bull sin villa. Ole Bull var ein av verdas fremste fiolinvirtuosar. I dag er «Villa Lysø» bevart som museum, kafe og konsertsal. Bygget og anlegget rundt har stor kulturhistorisk bevaringsverdi. Kulturminneaksen frå Lysekloster via kulturlandskapet rundt garden Lysekloster til Lysøen er verdifull og skal ikkje fortettast. Hovedtyngdepunktet for vekst er difor lagt til området innanfor.

Det er planlagt for at Lysefjorden skal få om lag 20 % av veksten i kommunen, grunna si sentrale lokalisering på den regionale hovudstamvegen mellom Bergen og Stavanger. Lysefjorden krins hadde eit innbyggjartal på 1626 pr.01.01.2018. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 1900 nye innbyggjarar i Lysefjorden fram til 2030, dette tilsvarar eit bustadbehov på 810 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 3900 nye innbyggjarar i Lysefjorden i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 1660 nye bustader.

Det er ikkje funne grunnlag for å ha to separate senter i Lysefjorden/ Lyseparken slik som det er føreslege i samfunnsplanen. Desse to sentera vil ligge for tett opp i ein annan slik at dei risikerer å «utkonkurrerer» kvarandre. I staden er dette området i sin heilskap definert som eit langsiktig utviklingsområde i lokalsentermålestokk. Ei hovudutfordring er å knytte næringspark, byggesone og nye utbyggingsområder tett saman med mjuk infratrstruktur. Lyseparken ligg tett ved nytt kryss på E39 og nær viktig infrastruktur som flyplass. Lyseparken vil utfylle tilbodet for næringsareal i både Os kommune og i heile Bergensregionen. Det vil legge til rette for betre dynamikk og næringsbalasne i regionen, sikre kortare reiseveg for mange og vere med å oppfylle nullvekstmålet. Senterområdet for Lysefjorden vil ligge rundt eksiserande skule, barnehage og idrettsanlegg. Kommunen ønskjer å utvikle dette området og knytte Lysefjorden og Lyseparken saman som eit senterområde.



3.1.3 Søfteland nærsenter

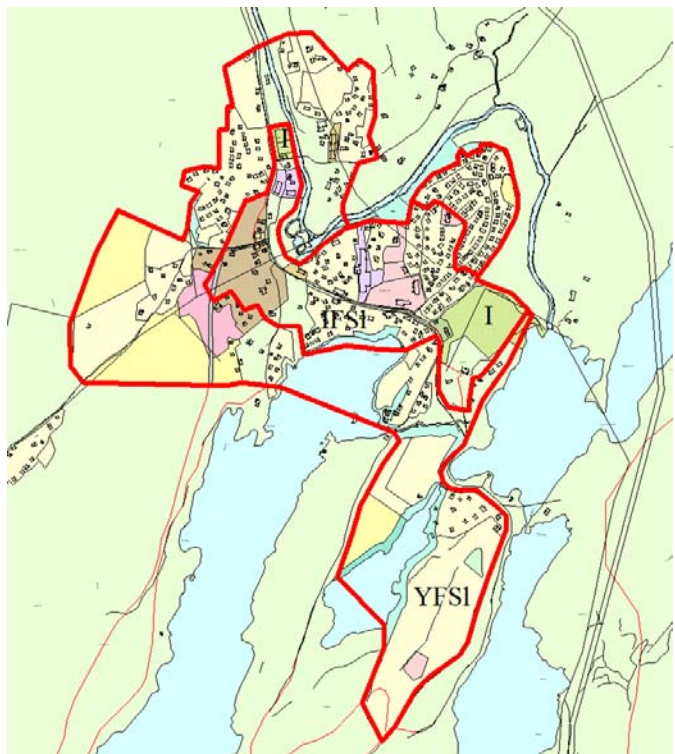
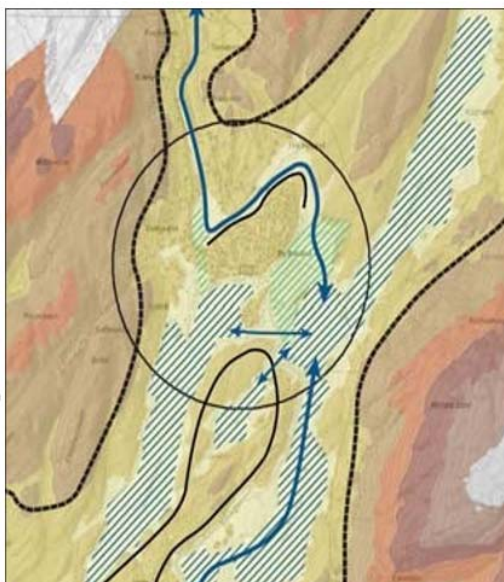
Søfteland har vore eit viktig knytopunkt mellom Os og Bergen i lang tid. Den Stavangerske postvegen gjekk gjennom Søfteland. Postvegen følgte truleg ein gamal tjoedveg og var ferdelsveg alt frå mellomalderen. Seinare kom Osbana som òg gjekk gjennom Søfteland, med eigen stasjon. Under sist krig vart det etablert eit tysk sjekkpunkt på Tømmernes som overvåka trafikken langs Osdalen.

Det meste av Søfteland ligg under marin grense og dalbotn er dominert av lausmassar. På vestsida er det mest breelavsetningar og på austsida elv- og strandavsetningar. Dette gjer at Søfteland har gode landbruksområder på begge sider av Oselva. Oselva og tilhøyrande vatn som Vindalsvatnet og Gåssandvatnet er med på å definere Søfteland og har kanskje òg gitt namn til staden.

Søfteland si byggesone er delt i to: Eit historisk sentrum med butikkar og eldre bustader i vest, og skule/barnehage og seinare bustadfelt i aust. I tillegg veks byggesona no sørover langs vegen i nye feltutbyggingar. Hovudutfordringa i KPA er å knytte dette saman til eit kompakt sentrum med rom for fortetting, og verne om viktige jordbruksareal og landskapsverdiar.

Søfteland krins hadde eit innbyggjartal på 2118 pr.01.01.2018. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 900 nye innbyggjarar på Søfteland fram til 2030, dette tilsvarar eit bustadbehov på 380 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 1900 nye innbyggjarar på Søfteland i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 810 nye bustader.

Søfteland har fleire store utbyggingsområde som ligg i den ytre fortettingssona, som Gåsakilen og Hjellemarka. Det pågår utbygging i desse områda og denne utbygginga vil kunne ta unna forventa bustadbehov i fleire år framover. I den indre sona er det rom for fortetting, samstundes er det sterke landbruksinteresser. Noko av landbruksland er foreslått gjort om til utbyggingsområde for å bygge opp rundt senterstrukturen.



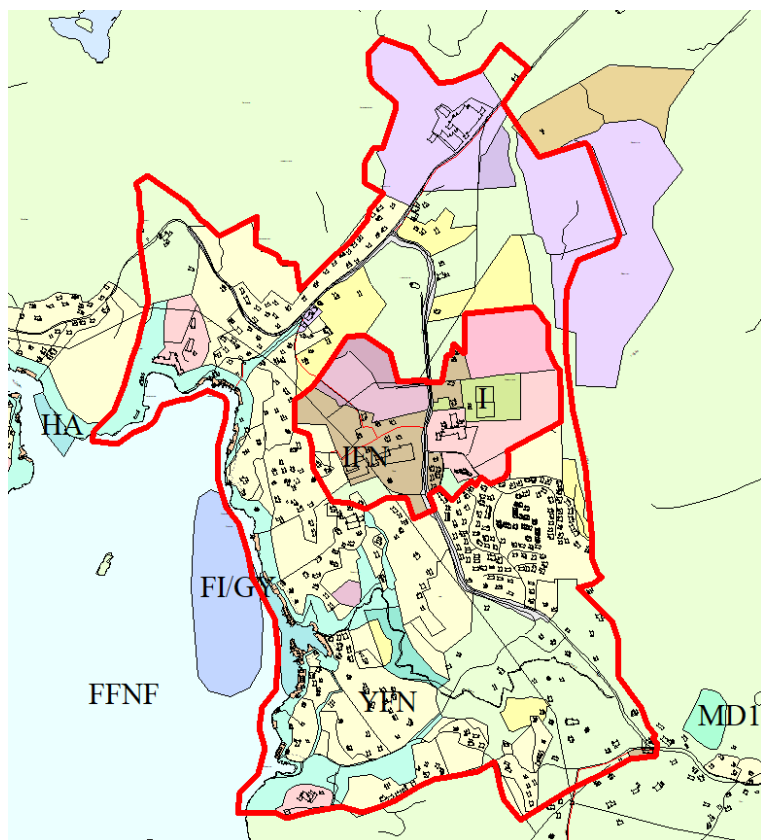
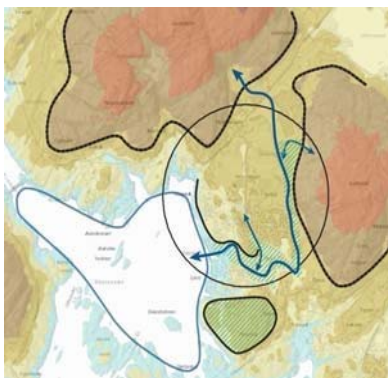
3.1.4 Nore Neset nærserter

Nore Neset krins har hatt ei svært sterk utvikling dei siste åra. Her er stor bustadkonsentrasjon, barnehage, barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg og kyrkje/gravplass. Området har i dag to butikkar, som ligg i kvar si yttergrense mot sør og nord. Den gamle bebyggelsen låg nærare sjøen, då dei gamle rutebåtkaiane var sentralt møtepunkt. Ein av dei første bygdevegane gjekk mellom Osøyro og Skeisstøa.

Store delar av Nore Neset ligg under maring grense og er såleis dekkja av marine avsetjingar. Desse avsetjingane er lite undersøkt og det er fare for kvikkleire i slike lausmassar. Det er lagt inn ei omsynssone i plankartet for å sjekke ut kor stabile desse massane er og faren for kvikkleire. I området Grindavoll - Skeie er det fleire ravinedalar som viser spor etter siste istid. Slike ravinedalar er sjeldne på vestlandet og er del av vår geologiske arv. Under anleggsarbeid på Særvold vart det oppdaga skjelett av blåkval i dei marine avsetjingane.

Per 1.1.2018 var innbyggjartalet 2798. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 900 nye innbyggjarar på Nore Neset fram til 2030. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 1900 nye innbyggjarar på Nore Neset i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 810 nye bustader.

Utgangspunktet for etablering av eit kompakt sentrum er godt, sidan mange sentrale og historiske funksjonar ligg samla, samstundes som det er rom for fortetting. Utfordringa er å sikre jordvern og landskapskvaliteter knytt til ravinedalen og strandsonen, sikre god tilgang til friluftsliv i sjø og bryte ned barriereknuden frå vegen som deler sentrum i to.



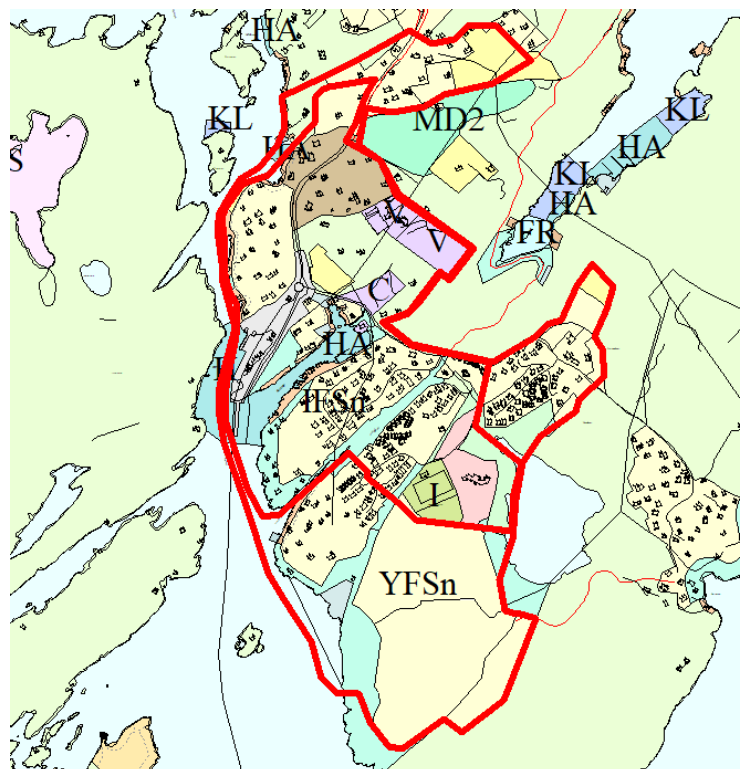
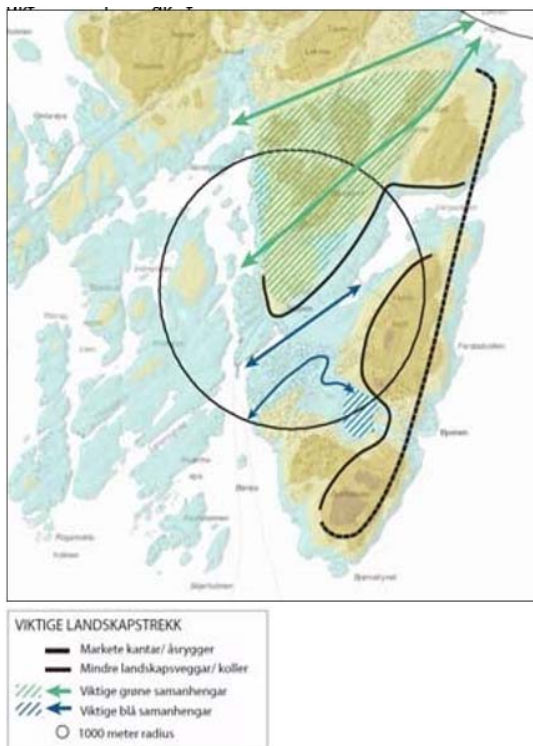
3.1.5 Søre Neset nærsenter

Det har vore busetting på Søre Neset langt tilbake i tid. Dette ser me blant anna på helleristingane i Grødalshaugen ved Vargavågen. Elles er det ein del kleberstein i området, som me ser i Vargahola og på Katlaberget. Ferstad gard er elles ein gamal gard der det særreigne kulturlandskapet framleis blir halde i hevd.

Søre Neset er satt av som nærsenter i samfunnsplanen og i arealplanen legg vi opp til ein vekst på 5 % her. Søre Neset ligg på den regionale hovudstamvegen mellom Bergen og Stavanger, med Halhjem som eit viktig knutepunkt. Elles er krisen delt med to barneskular; Lunde barneskule og Halhjem barneskule. Grunna store landbruksinteresser og det særreigna kulturlandskapet rundt Lunde skule er sentrum tenkt flytta lenger sør. Indre fortettingssone går frå Halhjem kafe til Halhjem skule og idrettsanlegg.

Søre Neset hadde eit innbyggjartal på 3297 pr.01.01.2018 og var då nest største krins i kommunen i folketal. Krinsen har hatt ei stor utbygging dei siste 10-åra, men administrasjonen meiner denne veksten vil flate ut. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 500 nye innbyggjarar på Søre Neset fram til 2030, dette tilsvarar eit bustadbehov på 213 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 1000 nye innbyggjarar på Søre Neset i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 425 nye bustader.

Nærsenteret på Søre Neset skal styrke eksisterande bustadkonsentrasjoner i sør og nord med areal til ny daglegvarebutikk, daglege tenester og andre møteplasser og mjuk infrastruktur som binder områda saman og sørger for tilgang til rekreasjon. I tillegg skal det settast av areal til meir og annan bustadbygging, som kan supplere dagens einbustadområder.



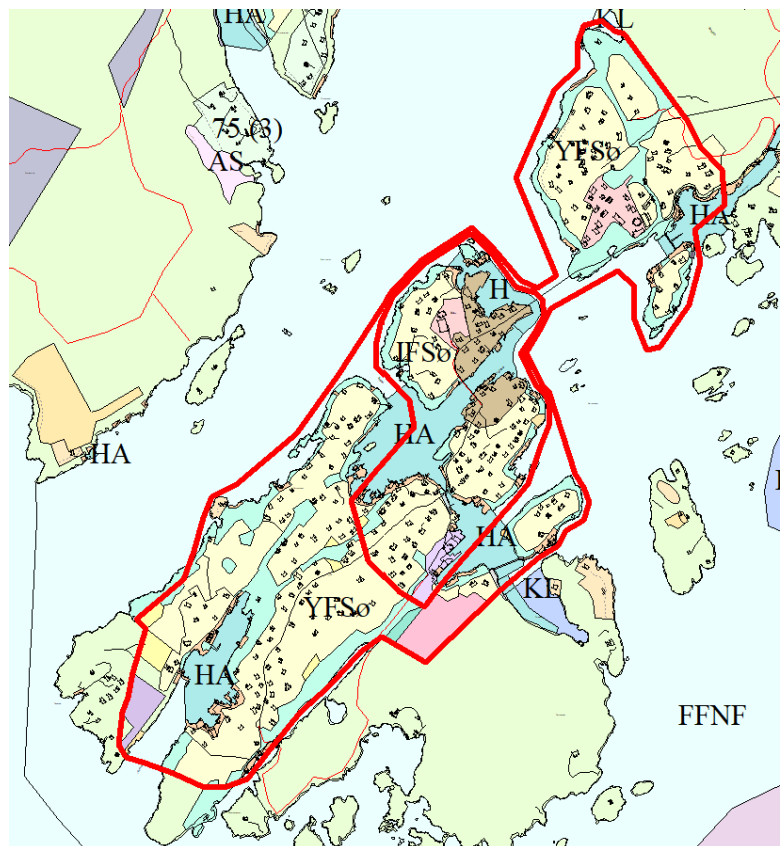
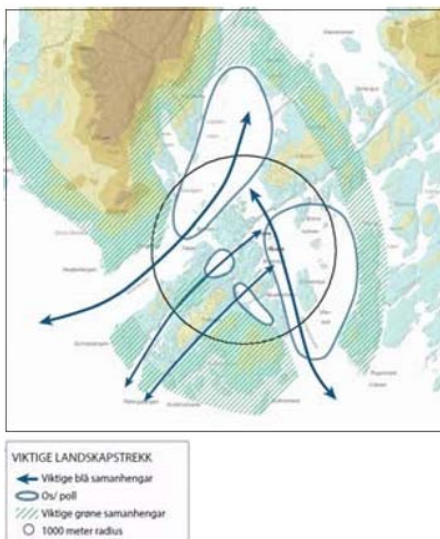
3.1.6 Søre Øyane nærsenter

Søre Øyane er eit øysamfunn med eigen lokalbutikk, med marina og drivstoffutsal og har eit yrande båtliv nesten heile året, men mest om sommaren. Elles har Søre Øyane fleire store sjørelaterte næringsverksemdar, men òg eige gartneri og gartneriutsal. Det er barnehage, barneskule og eit aktivt idrettslag i området. I tillegg ligg Kongshaug musikkgymsnas i krinsen.

Det er planlagt for at Søre Øyane skal få om lag 5 % av veksten i kommunen. Dette talet gjer ein balanse mellom behov, tilgjengeleg areal til vekst, standard på infrastruktur/bru og omsynet til landskap og strandsoneverdiar. Standard på infrastruktur avgrensar vekstpotensialet i denne rulleringa. Dette gjeld både vegar, bru og manglande VA. Før dette er utbetra bør det ikkje leggjast opp til ei storstilt vekst.

Søre Øyane krins hadde eit innbyggjartal på 1102 pr.01.01.2018. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 500 nye innbyggjarar fram til 2030. dette tilsvarar eit bustadbehov på 213 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 1000 nye innbyggjarar i Søre Øyane i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 425 nye bustader.

Søre Øyane har eit godt utgangspunkt for kompakt vekst, fordi fleire felles funksjonar i dag ligg samla. Det er imidlertid avgrensa potensiale for vekst gitt landskapsverdiar.



3.2 Bustadområde

Bustadbygging skal skje innanfor godkjent senterstruktur og langs kollektivaksar. Nye utbyggingsområde må sjåast i samanheng med realisering av nødvendig infrastruktur i og til/frå området. Samstundes må det sikrast rom for utvikling rundt eksisterande skular og offentlege område slik at dei ikkje blir bygd inne. Kommunen skal styre bustadbygginga mot fortetting og transformasjon.

Nye statlege planretningslinjer legg strengare føringar på arealbruken for å redusere klimagassutslepp og å sørge for ei berekraftig by- og tettstadsutvikling som fremjar helse, miljø og livskvalitet. Når ein skal planlegge nye bustadområde, med aukande krav til klima, miljø, trafikk, folkehelse og god tilgjenge til tenester for innbyggjarar, er det naudsynt å gjere gode vurderingar for å kome fram til kva areal ein bør utnytte.

Arealplanen bør sikre ei geografisk samanhengande utvikling. Det bør vurderast bruk av kommunedelplan og/eller områderegulering av delområder for å hjelpe fram utvikling av nye større bukonsentrasjonar, eks. i Lysefjorden. Nye bustadområde skal ha differensiert bustadmasse, både for å sikre varierte bustadområde og for å sikre bustadsosiale tiltak. I hovudsak er nye bustadområde lagt til innanfor nye senteroner. Det er også ei differensiering på utnytting slik at det er lagt opp til høgast fortetting i den indre sona og lågare utnytting til lenger ut ein kjem.

Hordaland Fylkeskommune har utarbeida ein kartlegging av tilgjengeleg areal i bustadregulerte område (AUD rapport 10-17) som syner kva som er bustadreserven i Os kommune. Rapporten konkluderer med at kommunen har rikeleg med areal som er sett av til bustad fram til 2040, mens to tredjedelar ligg utanfor gangavstand til senter. Nå må det føyast til at rapporten bare har lagt til grunn ein sirkel på 15 min gangavstand frå definerte senter og ikkje kommunen sitt forslag til senteravgrensing. Rapporten tar elles utgangspunkt i Bustad- og befolkningsprognosen frå Hordaland fylkeskommune, der det er det venta eit behov for 3222 fleire bustader i Os innan 2040. Dette er lagt under den veksten Os kommune har lagt til grunn i samfunnsdelen og i arbeidet med arealplanen.

Tabell nedanfor viser oversikt over kva potensiale dei ulike senterområda har for folkevekst. Tabellen tar utgangspunkt i Os kommune sin prognose på 3 % årleg vekst for 2040 og prosentvis fordeling av veksten. Resultata i AUD-rapporten er rekna om til personar (anslått tettleik på 8 bueiningar pr. daa i S, 4 i IF og 2,5 i YF). Dei same tala er nytta for utkast plan. Dette er gjort for å kunne samanlikne dei ulike prognosane. AUDrapporten viser elles at over halvparten av tilgjengeleg bustadareal ligg utanfor senteronene. Det er gjort vedtak om at areal sett av til bustad i eksisterande plan, ikkje skal takast ut i ny plan. Ein del av desse områda er avhengig av ny og/eller oppdatert infrastruktur og vil vanskeleg la seg realisere på kort sikt. Det er lagt inn rekkefølgekrav på desse områda som gjer at kommunen styrer utbygginga i tråd med opparbeiding av nødvendig infrastruktur som VVA, straum og tilbod for mjuke trafikantar, m.m. Ein del av utbyggingav vil likevel kome utanfor senterstrukturen. Men planen legg opp at bare 5 % av veksten vil komme utanfor senterområda, då som fortetting i eksisterande bustadfelt, i tilknytning til gardstun og elles spreidd rundt i LNF områda. Siste kolonne i tabellen viser kva bustadpotensiale som ligg i vedlagt utkast til ny arealplan.

| Senter | Personar pr 01.01.2018 | % av vekst | Ant. nye personer i 2040 | | | % av vekst i plan |
|----------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | | | Prognose | AUD-rapport | Utkast plan | |
| Osøyro, inkl. Kuven og Bjånes | 8531 | 45 | 8800 | 1050 (NB. eks. K & B) | 8600 | 40,6 |
| Lysefjorden | 1626 | 20 | 3900 | 3200 | 5900 | 27,8 |
| Søfteland | 2118 | 10 | 1900 | 1300 | 2000 | 9,4 |
| Nore Neset | 2798 | 10 | 1900 | 1200 | 1700 | 8,0 |
| Søre Nesest | 3297 | 5 | 1000 | 450 | 1000 | 4,7 |
| Søre Øyane | 1102 | 5 | 1000 | 900 | 1000 | 4,7 |
| Øvrige byggeområde | 1059 | 5 | 1000 | 5600 | 1000 | 4,7 |
| Sum | 20531 | 100 | 19500 | 13700 | 21200 | 100 |

3.3 Infrastruktur

Teknisk infrastruktur

Hovudvegnettet i Os vil endre seg dramatisk ved opning av ny E39 frå Rådalen til Svegatjørn og ytterlegare ved vidare utbygging av E39 sørover. Nye tilkomstveggar gir nye moglegheiter nokre stader i kommunen, mens andre delar truleg vil oppleve stagnasjon. Det vil truleg og føre til ei akselerering av det felles bu og arbeidsmarked Os i dag har med Bergen. Allereie i dag pendlar over 45 % av osingane til Bergen for å jobbe kvar dag. Os vil i større grad bli ein sovekommune for Bergen, dersom det ikkje vert satsa tungt på nye kunnskapsarbeidsplasser i kommunen. Dette må me vere førebudd på og ta høgde for, ved utbygging av VA, men òg å få etablere nye effektive gang-/sykkelvegar som bind grendene saman med regionsenteret og næringsarealet i Lyseparken.

Det er lagt opp til ny reservevassløyising frå Bergen gjennom ny E39. Dette kombinert med nytt vassrenseanlegg med god kapasitet, gjer at Osbygda kan handtere stor folkevekst i mange år. Det same gjeld på avløpssida der nytt renseanlegg Ohara vil opne for prøvedrift i 2020.

Overvatn skal som hovudregel handterast lokalt og med kun avgrensa tilførsle til overvass-system.

Den gamle tanken om ein ytre ringveg frå Søfteland til Lyseparken og vidare frå Søvik til Drange/ Hildershamn er vidareført i den nye planen. Det vil opne for heilt ny kommunikasjon i kommunen og høve til å få eit mykje betre kollektivtilbod ved å knyte saman dei ulike senterområda og krinsane. Gjennomføring av eit slikt ringvegssystem vil gjere Lysefjorden enda meir sentralt i senterstrukturen. Dette er grunnen til at det vert lagt inn ein stor arealreserve til bustad og næringsutvikling i dette området. Dei ulike alternativa med å leggje fylkesvegen frå Hatvik utanom Osøyro, for å sleppe gjennomgangstrafikken gjennom sentrum, er òg tatt med vidare i den nye planen.

Sosial infrastruktur

Når det gjeld skule er det lagt inn areal til ny skule på Hjelle, det er godkjent eigen reguleringsplan for dette området. Det er lagt inn areal til utviding av skuleområdet på Nore Neset. Det er stort behov for å etablere ein ny ungdomsskule i Os i tillegg til eksisterande på Osøyro og Nore Neset. Det er lagt inn forslag om tomt til ny ungdomsskule på Kuven. Kuven er truleg best egna område til å etablere ein tredje ungdomsskule. Det er lagt inn areal for utviding av skuleområde i Lysefjorden. Dersom den store veksten som er tenkt i Lysefjorden slår til, bør dette arealet nyttast til ein fjerde ungdomsskule. Det er i tillegg lagt inn eit nytt areal til offentleg føremål på Søfteland, dette arealet kan òg nyttast til skule.

Det er behov for areal til fleire barnehagar i Os. I tillegg er det fare for at dei to barnehagar i Kolskogen må flytte når Kyststamvegen/ ny E39 mellom Os og Stord skal etablerast. Det er lagt inn forslag om tomt til ny barnehage ved Elvebakken, Mobergsbakken, Åsen, Søre Neset v/Jonavegen og på Fagerthun (nok areal til ein stor eller to barnehagar). Det er i tillegg lagt inn eit stort offentleg areal ved Gjelevika i Søre Øyane, dette arealet kan òg nyttast til barnehage.

Det er lagt inn eit offentleg areal på Moberg, ved sida av «blålys-etatane». Dette arealet kan nyttast til bustader for vanskelegstilte eller mikrohus, eller til framtidig utviding av «blålys-etatane».

Det er lagt inn areal for å kunne utvide eksisterande gravplass på Nore Neset. Det er lagt inn forslag til areal til ny gravplass i kommunen i Lysefjorden, like ved den nye veggen mellom Åsen og Søvik.

Det er ikkje lagt inn areal til nye idrettsanlegg. Det ligg eit stort areal på Søfteland som ikkje er tatt i bruk. Del av det nye offentlege arealet på Nore Neset kan òg nyttast til utviding av idrettsanlegget, dette må i så fall avklarast gjennom ein eigen reguleringsplan.

3.4 Næring

Bergensområdet og store delar av kystkommunane er gode på nyetableringar, lønnsemd og vekst. Dette er ein nasjonal verdiskapingsregion med tunge miljø innan olje- og gassutvinning, maritime næringar, forskning og utdanning, finans, media, kultur og reiseliv. Det er stor etterspurnaden etter næringsareal langs transportkorridorane innanfor 30 minutt køyretid frå Bergen. Lyseparken ligg 6 minutt unna Lagunen og bybanekorridoren i Bergen og ligg dermed strategisk godt plassert for næringsutvikling.

Os kommune opplever sterk vekst i folketalet, men ikkje tilsvarende vekst i talet på arbeidsplassar. Senter- og handelsanalyser viser at Os har 0,3 tilsette per busett innafor kommunegrensa og kan difor reknast som ei typisk bustadsone. Nesten 4000 personar pendlar til Bergen, noko som er nesten like mange som jobbar i eigen kommune (4720 personar). Kommunen gjer det relativt bra når det gjeld nyetableringar. Osøyro utgjer den største arbeidsplasskonsentrasjonen i Os, og dei aller fleste arbeidsplassane ligg på aksene mellom Osøyro og Flåten/ Kolskogen.

Det har tradisjonelt vore mange arbeidsplassar innan anna industri og fiske i Os. Utfordring framover er å få ein god bransjestruktur slik at ein ikkje er så sårbar for endringar i enkelt næringer og å leggje til rette for arbeidsplasser som gjer at dei med høgare utdanning finn det attraktivt å både bu og jobbe i Os.

Med ny E39 på plass vil det vere tid for å utvikle Lyseparken i tråd med strategien om eit regionalt næringsområde som legg til rette for framtidens næringar. Hovudsatsinga i Lyseparken blir frå starten knytt opp til industriverksemder som har eit stort energibehov. Desse verksemdene vil ha tilsvarende stor moglegheit for sal

og utveksling av energi med andre nærliggjande industriverksemder. Lyseparken skal ikkje byggjast på detaljhandel og daglegvarer, men ha eit industrielt utgangspunkt. Til komande digitalisert og automatisert industriutvikling i Lyseparken vil det etter kvart dukke opp kontorbaserte funksjonar som sal- og marknadsføring, data og informasjonsbehandling og bruk av globale handelsplattformer. Lyseparken skal ikkje utfordre verken Lagunen eller Osøyro på detaljhandel.

3.5 Strandsona

Os kommune har ein attraktiv skjergard med mange øyar og holmar. Store delar er karakterisert som friluftsområde med regional verdi, samstundes som kommunen opplever eit stort utbyggingspress knytt til strandsona. Karakteristiske trekk ved strandsona i Os er at den i dei mest attraktive områda i skjergardsområda frå Lysefjorden til Søre Øyane i vest er nokså sterk bygningspåverka og privatisert, medan strandsona langs Fusafjorden frå Bjånes til kommunegrensa i aust både er brattare og har mindre utbyggingspress.

Kring Osøyro er strandsona i stor grad bygd, samstundes som det fleire stader er sikra gode friluftsområde og tilgjenge til fjorden. Innerst i Osøyro, på nordsida av brua fv 552 Hatvikvegen er strandsona for eksempel stort sett privatisert, mens sør for brua fv 552 Hatvikvegen til Mobergsvikjo i vest og Steinneset i aust er strandsona tilrettelagt med promenade.

Karakteristisk ved mange av bygningsmiljøa i strandsona i Os er at det er blanda miljø av eldre og nyare bustader og fritidsbustader. Fastlandet og dei større øyane Strøno og Røtinga som har vegtilkomst har mest bustader, men nokre områder er dominert av fritidsbustader som til dømes Ballandsneset og Drangneset. På dei mindre øyane dominerer fritidsbustadene.

Kommunen har fått utført ei kartlegging av den funksjonelle strandsona. Kartlegginga omfattar verdiar og interesser i strandsona som omfattar naturmangfald, friluftinteresser, landskap, kulturminne og kulturmiljø. Kartlegginga viser kva område som ikkje bør byggast ut og kva område som i stor grad er påverka av bygg og tiltak og har tapt sin strandsoneverdi og kan vidareutviklast med ny utbygging eller fortetting.

I tillegg til kartlegging av den funksjonelle strandsona er det laga eit forslag til ny soneforvaltning for arealbruk i Oselvvaddsraket. I forslaget til ny soneforvaltningsplan, er det fokusert på biologisk viktige områder for elvemusling, laks og sjøaure. Avgrensning for soneinndelingen er vidare basert på artene sine sårbare stadier, og miljøkrav med omsyn på vannkvalitet er gitt.

3.6 Andre tema

I tillegg til desse fem hovudtema er det følgjande tema vurdert på nytt:

Viktige landbruksområder er lagt inn som omsynssoner. Eksisterande kart for kjerneområde landbruk er brukt som utgangspunkt. Avgrensing av kjerneområdene er litt justert for betre tilpassing til ny arealplan og eksisterande bruk i samarbeid med landbrukskontoret. Landbrukskontoret har ønskje om å utarbeide ny landbruksplan og revidert plan for kjerneområde landbruk. Dette er eit større arbeid som ikkje er tatt inn i dette planarbeidet.

I gjeldande plan var det lagt inn ei buffersone mot sjø som framtidig friområde. Denne sona mot sjø og mellom byggeområda er gjort om til del av grønnstrukturen og definert som blågrønnstruktur.

Det er utarbeida eigen rettleiar for visuelle kvaliteter av tiltak. Føremålet med rettleiaren er å ta vare på og utvikle Os kommune sitt særpreg, gode kvaliteter og stadidentitet, gjennom god utforming av bygg og uterom.

Det er lagt inn fleire områder som kan nyttast til mottak av reine massar. Elles er det vist til rettleiar frå Nordhordland om handtering av jordmassar.

4 Utgreiingar og ROS-analyse

4.1 Konsekvensutgreiingar

Asplan Viak har gjennomført konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av alle nye byggeområde i framlegg til ny arealplan, på vegne av kommunen. Heile utgreiinga følgjer som vedlegg til planen.

Det er gjort eiga vurdering av kvart nytt byggeområde. Først er området vist med eige kart og kort omtale av innspelt. Så er kvart tema vurdert opp mot Miljøtema som landskap, støy, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø, bumiljø, barn og unge, friluftsliv og strandsone og landbruk. Samfunnstema som samordna areal- og transportplanlegging og teknisk infrastruktur. Så er det gjort ein ROS-analyse, der tema som natuhendingar og naturrisiko som ekstremvær, flaum, skred, sog/lyngbrann, andre uønska hendingar, større transportulykker, utslepp/ akutt ureing og svikt i kritiske samfunnsfunksjonar/ infrastruktur er vurdert. Til slutt er det ei samla vurdering for kvar område med ei konkret tilråding. Enkelte områder er tatt ut av planen etter tilråding i KU og ROS.

4.2 Overordna ROS-analyse

Os kommune har gjennomført ein overordna ROS-analyse i samsvar med nasjonale føringar. ROS-analysen vart forankra og godkjent av Kommunestyret i 2017. Analysen vurderer kva uønskte hendingar som kan skje i vår kommune og sannsynet for at ei hending kan inntreffe. Analysen er òg ei vurdering av sårbarheita ved systema våre som kan påverke sannsynet og konsekvensane, kva konsekvensar hendinga eventuelt vil få og kor god kunnskap vi har om dei fenomenene vi skal vurdere.

Os kommune ligg utsett til når det gjeld vêr og vind, og er avhengig av straum, IKT tenester og framkomeleg vegnett. Nesten halvparten av alle hendingane vi har analysert i denne ROS-rapporten er vurdert til å ha høg risiko for liv og helse. Det er mykje sannsynleg at vi kan bli utsette for ekstremvær og at ei ulykke, med mange involverte personar, kan oppstå på vegane våre. Dessutan kan òg eit ekstremvær påverke dei grunnleggjande behova som mat, drikkevatt og medisinar, og dagleglivet med moglegheit for å komme seg på jobb og skule.

Sannsynet for at vi får svikt i infrastruktur er mindre enn for ekstremvær, men dersom vi får svikt i straumforsyninga eller bortfall av ei hovudtransportåre kan det få katastrofale konsekvensar for samfunnet. Analysen viser at slike hendingar kan skje å ofte som ein gong mellom kvart femte og tiande år.

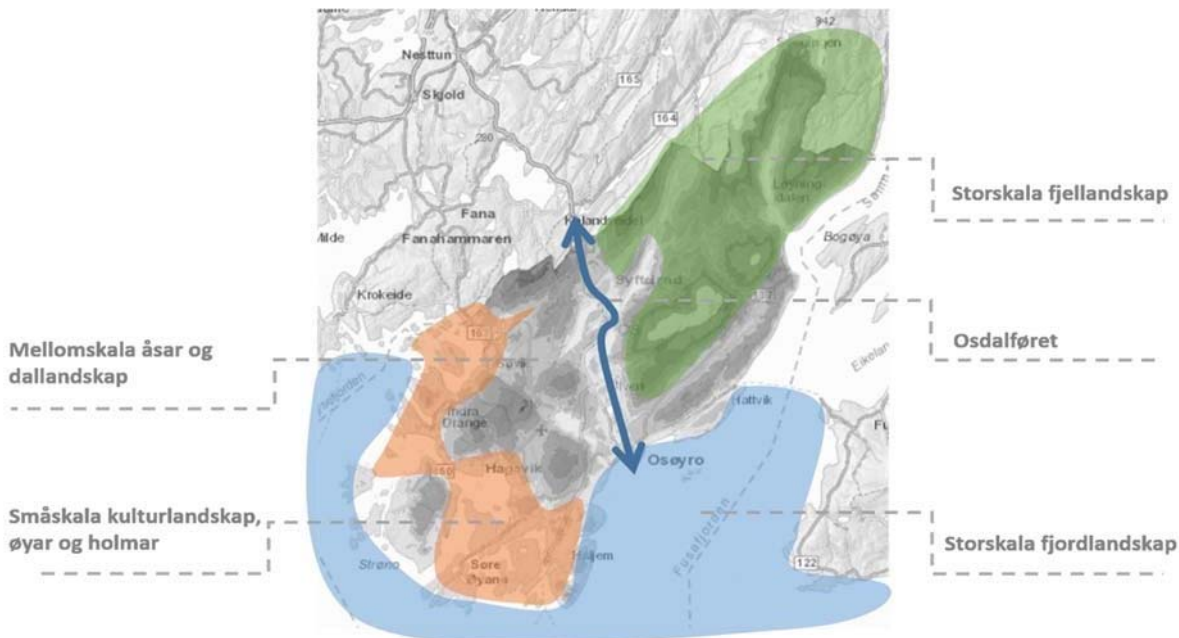
Dei fleste av hendingane som har høg risiko for tap av liv og helse har også høg risiko for å kunne medføre svært store samfunnsøkonomiske konsekvensar. Flaum eller overvatt og transportulykker peikar seg ut som dei hendingane som vil koste samfunnet mest pengar.

4.3 Landskapsanalyse

Asplan Viak har gjennomført landskapsanalyse på vegne av kommunen. Heile analysen følger som vedlegg til planomtalen. Langsiktig vern om landskap har vore eit viktig tema i denne rulleringa.

Overordna føremål med landskapsanalyse i Os kommune er å få eit oppdatert kunnskapsgrunnlag for langsiktig bruk og vern av areal i kommunen. Landskapsanalysen kartlegg og analyserar ulike område sin landskapskarakter og -verdi, og slik legge grunnlaget for å gjere bevisste val i møtet mellom landskapsverdiar og vekst / fortettingssoner i kommunen. Det gjeld særleg Osøyro som kommune- og regionsenter og dei definerte nærsentra Lysefjorden, Nore Neset, Søfteland, Søre Neset og Søre Øyane.

Landskapet i Os spanner frå storskala fjellområde, via mellomskala åsar og dalar til småskala kulturlandskap og skjergardslandskap, til møtet med storskala fjordlandskap att. Variasjonen gir eit stort mangfald i landskap med ulik karakter og skala. Lange siktlinjer i storskala landskap gjer fjell, åsar og kollar eksponerte og visuelt sårbare. Store og/eller mange landskapsinngrep i småskala landskap bidreg til å byggje ned landskapskarakter og redusere landskapsmangfald. Inngrep i randsoner og overgangssoner bidreg til å byggje ned landskapskarakter og redusere landskapsmangfald. Kommunen er rik på landemerke, både topografiske og kulturhistoriske, som er både identitetsskapande og orienterande i landskapet.



Os kommune har to landskapsområder med stor regional verdi, det er:

1. Øvredalen har eit heilskapleg romleg forløp der naturlandskapet og kulturlandskapet står i særleg god samanheng med kvarandre og er utan skjemmande inngrep.
2. Lyseklosterdalen sin verdi er i stor grad knytt til historia i landskapet: det velhaldne kulturlandskapet med Lysekloster klosterruin, Lysekloster hovudgard og Lysekloster kapell. Både naturskapte og menneskeskapte nøkkelement inngår i ein heilskap som gir området tidsdjupne, variasjon og særpreg.

Analysen peikar på at det er viktig å sikre og utvikle natur- og kulturlandskapsområde som grunnlag for identitet, kvalitet og rekreasjon i og rundt fortettingsområda. I analysen av det enkelte delområdet er det skildra viktige omsyn og prinsipp for utvikling ut frå eit landskapsperspektiv. Til dømes viser landskapsanalysen

at kystfuruslogen er ein viktig landskapstype med høg verdi. Desse landskapsverdiane vert sikra med krav om landskapsanalyse i reguleringsplan der verdien er over middels.

På generelt grunnlag er det viktig å oppretthalde samanhengen mellom fortettingsområda og dei overordna landskapstrekk:

- Sikre at store, samanhengande landskapsrom og landskapsamanhengar ikkje vert oppstykk.
- Sikre blågrøne strukturar og ferdselsårer.
- Underbygge og styrke sentrale landskapselement og karaktertrekk.

4.4 Støyanalyse

Det har blitt gjennomført ein overordna støyanalyse i samband med rulleringa av arealplanen. Heile analysen følgjer som vedlegg til planomtalen. Analysen omfattar vurdering og utrekning av støy frå kjente støykjelder i kommunen. I samsvar med Den nasjonale retningslinja for støy i arealplanlegging, T-1442, er det etablert to støysoner rundt støykjelda, ei raud og ei gul støysone:

- Raud støysone, nærast støykjelda, angir eit område som ikkje er eigna til støyfølsame bruksformål, og ein skal unngå etablering av nye bygg med støyfølsam bruksformål.
- Gul sone er ei vurderingssone, der bygg med støyfølsam bruksformål kan oppførast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve.

Støysonene er vist på eige temakart. Dersom eit tiltak kjem like inntil eller innanfor ei støysone, må det utgreiast kva tiltak som er naudsynt for å gi tilfredsstillande støytilhøve, dette er tenkt sikra i føresegnene.

4.5 Kartlegging av den funksjonelle strandsona

I samband med rulleringa av arealplanen har den funksjonelle strandsona blitt kartlagt. Heile rapporten følgjer som vedlegg til planomtalen. Funksjonell strandsona er den strandsona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Funksjonell strandsona kan vere både smalare og breiare enn 100-metersbelte.

I Os har me lagt til grunn at funksjonell strandsona kan vere smalare enn 100-meter dersom:

- Strandsona er så dominert av inngrep at formålet med strandsonevernet ikkje lenger gir meining, for eksempel ved næringsområde mot sjø eller ved ferjekaiene.
- Strandsona er så privatisert av busetnad og/eller andre stengsel, at allmenn bruk og ferdsel ikkje lenger er mogeleg.
- Der bratt terreng og/eller veg dannar ei naturleg grense mot sjøen.

Motsatt er funksjonell strandsona utvida der strandsona inngår i ein større samanheng utover 100-metersbelte, slik som øyar og holmar, samanhengande landskapsformer, eller der opne kulturlandskap, bygningsmiljø og landskapsrom omfattar eit heilskapleg område frå sjø til ei klar grense mot veg, skog eller fjell.

Øyane og holmane er ein viktig del av dei visuelle og funksjonelle samanhengande i strandsona. Privatiseringsgrad er derfor tillagt mindre vekt i vurderinga av funksjonell strandsona på øyane enn på fastlandet, sjølv om enkelte øyar ber preg av å vere sterkt privatisert.

Fastsetjinga av funksjonell strandsona er gjort med grunnlag i kartfesta temadata, med tilleggsvurderingar av landskapsrom/ terrengformer, bygningsmiljø, vegetasjonsbilete og visuelle samanhengar/ kontakt med sjøen.

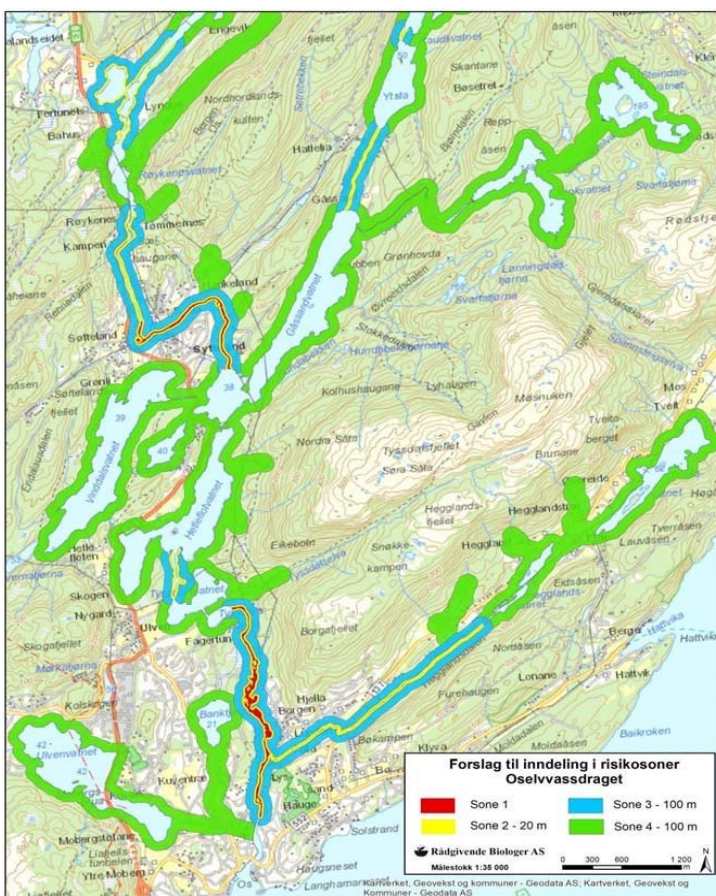
Søknad om løyve til tiltak innanfor den funksjonelle strandsona må vurderast opp mot kunnskapsgrunnlaget som ligg i rapport kartlegging av funksjonell strandsona datert 14.12.2016. Nye tiltak bør så langt mogeleg plasserast utanfor den funksjonelle strandsona.

4.6 Rapport Oselv-vassdraget

Det har blitt gjennomført ei kartlegging av oselv-vassdraget og utarbeidd eige temakart. Rapporten og temakartet følgjer som vedlegg til planomtalen.

I rapporten er status for elvemusling og laks og sjøaure i Osvassdraget er omtala, og dei viktige områda for artene sin livssyklus er kartfestet. Vasskvaliteten i Oselva er stort sett god for elvemusling. I Søftelandselva har det vore ein tydelig betring av vasskvaliteten dei siste tiåra. Innhaldet av nitrat/nitritt og fosfor er framleis noko høgt i periodar med mykje nedbør.

Basert på ulike typer forurensing og omfattende erfaring med aktuelle avbøtende tiltak i en rekke vassdrag, er følgende soneinndeling foreslått og kartfestet:



Risikosone 1: Vannstreng med eksisterende og/eller potensielt leveområde for elvemusling, samt gyteområder for anadrom fisk: Ingen arealbeslag eller direkte utslipp av forurensing til vassdraget.

Risikosone 2: 20 meter fra vannstreng med eksisterende og/eller potensielt leveområde for elvemusling og gyteområder for anadrom fisk, opp til nærmeste innsjø: Arealbeslag bør unngås. Eventuelle tiltak som kan medføre tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak må pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.

Risikosone 3: 80 meter fra sone 2: Arealbeslag kan tillates og tiltak over 500 m² bør konsekvensutredes. Tiltak som medfører

tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak bør pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget verken i anleggsfase eller driftsfase. I særlig sårbare perioder for fisk, bør forstyrrende aktivitet begrenses.

Risikosone 4: 100 meter langs innsjø og vannstreng oppstrøms eksisterende og/eller potensiell elvemuslingforekomst og gyteområder for anadrom fisk, samt potensiell forekomst av anadrom fisk:

Tiltak kan tillates. Tiltak som kan medføre tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, bør pålegges overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.

4.7 Klima-, energi- og miljøplan

Klima-, energi- og miljøplanen blir utarbeida som ein eigen kommunedelplan. Planen legg grunnlaget for Os kommune sitt klima-, energi-, og miljøarbeid for framtida. Det er utarbeida ein visjon, overordna mål og ulike strategiar for korleis Os kommune skal utvikle seg framover. Det er utarbeida to klimarekneskap for Os kommune, ein for kommunen si eiga verksemd og eit for alt som skjer geografisk innafør Os kommune sine grenser. Analysen viser at i Os kommune sitt rekneskap er det frå gjennomgåande transport knytt til veg og båt at dei store klimautsleppa kjem. Desse forholda kan kommunen i liten grad gjere noko med.

For arealdelen er det viktigste klimaagrepet å sørge for at transportbehova til innbyggjarane vert redusert ved ein kompakt utbygging med god utnytting av eksisterande infratrstruktur. Berekraft skal vere eit grunnleggande prinsipp for utvikling i Os kommune. Vedtak som påverkar den økonomiske, økologiske og sosiale berekrafta skal vurderast og konsekvensar skal synleggjerast. Alle tiltak og innkjøp skal vurderast opp mot mål i gjeldande Klima-, energi- og miljøplan for Os kommune.

4.8 Barn og unge

Fortetting og utbygging generelt førar til press på areal i nærmiljøa som vert nytta av born og unge til både rekreasjon, fritidsaktivitetar, skulevegar og snarvegar. Tap eller forringing av slike områder kan få uønska konsekvensar for både tryggleik, trivsel, oppvekstvilkår og for folkehelsa. I tråd med Os kommune sin samfunnsplan skal kunnskap om korleis born og unge brukar og ferdast i dei ulike delane kommunen brukast som grunnlag når det vert gjort prioriteringar knytt til arealbruk.

Elevar i 5. og 8. trinn ved sju ulike skuler i kommunen har delteke i eit barnetråkkprosjekt der dei ved hjelp av eit digitalt kart har registrert sine skule- og fritidsvegar, samt plassar dei likar eller ikkje likar i sine omgjevnader. Denne registreringa bidreg til at born og unge sine behov kan ivaretakast ved utforming av deira nærmiljø, samt at den dekker sentrale dokumentasjonskrav knytt til kommunal planlegging. Det skal utarbeidast ein samla rapport med oppsummering av funn i registreringa.

Funna ein sit igjen med etter registreringa hjå kvar skule er kartfesta i kommunen sine kartløyser. Dei viktigaste funna er sjekka ut mot kommuneplankartet for å syte for at planlagt ny utbygging ikkje kjem i konflikt med areal som er mykje brukt av born og unge, og for å vurdere eventuelle avbøtende tiltak. Vidare kan kunnskapen frå registreringa nyttast i kommunen sitt øvrige overordna planarbeid, ved handsaming av reguleringsplanar og byggesakar. Det er i kommuneplanen sine føresegn stilt krav til at registrerte barnetråkk

skal omtalast og belyst i samband med planarbeid og at det skal vurderast om det er behov for nye eller supplerande undersøkingar.

I samband med barnetråkkregisteringa er det òg gjennomført ei spørjeundersøking av ungdom om deira forhold til og bruk av sentrumsområdet i Osøyro.

4.9 Senterstruktur og Handelsanalyse

Det har blitt gjennomført ein analyse av senterstruktur og handelsanalyse for Os kommune. Rapporten og temakartet følgjer som vedlegg til planomtalen.

Osøyro er det naturlege senteret i Os kommune, og har også ein regional funksjon rundt Bjørnefjorden. Samstundes har Os fleire små senter i dei ulike delane av kommunen. Nokon områder har eit relativt tydeleg senter slik som Søfteland og Nore Neset. Andre områder har meir fragmenterte senter slik som Lysefjorden/Lysekloster, eller manglar eit senter i det heile, til dømes Søre Neset.

Bortsett frå nokre få unntak ligg all handel i Os i dag lokalisert mellom Osøyro og Flåten/ Kolskogen. Medan handelsutviklinga på Osøyro har stagnert har Flåten/ Kolskogen fått eit stadig sterkare handelstilbod, og har meir enn 2,5 gonger fleire tilsette i handelsnæringa enn Osøyro.

Når det gjeld utvalsvarer, dvs. meir spesialiserte butikkar som bokhandel, klede, sport, sko etc., er situasjonen motsett. Ved å lokalisere dei mest mogleg samla får ein eit betre og meir samansett tilbod som då gjer det meir attraktivt å handle der. For å nå målet om «Liv på Øyro» må brorparten av ny utvalsvarehandel difor vere på Osøyro.

Trelast/byggevarer og planteskular/hagesentre tilhøyrrer varegruppa plasskrevjande varer, og bør lokalisert til områder med relativt god åtkomst for privatbil. Det er ein aukande tendens til bransjegliding og at til dømes byggvarebutikkar og hagesenter også tilbyr andre varer som ikkje er arealkrevjande, til dømes jernvarer.

Me finn òg ein bransjegliding i andre varegrupper. Ei utvikling ein har sett lenge er større varehus som tilbyr ei rekkje ulike varetypar. Etablering av slike varehus vil kunne øydelegge livsgrunnlaget for mindre utvalsvarebutikkar i sentrum, til dømes klesbutikk og skobutikk. Bransjegliding og utvikling av nye handelskonsept utfordrar skilje mellom plasskrevjande varer og utvalsvarer. Det inneber at all detaljvarehandel må ha ei lokalisering som er godt tilpassa ønska senterstruktur og transportsystem.

Analysane viser at Os har relativt lite handelslekkasje for detaljvarer totalt sett, men der utvalsvarene står for den største lekkasjen. Lekkasjen av varer går truleg i hovudsak mot Bergen der det er eit langt betre tilbod. Etter at analysen vart ferdigstilt har Lagunen dobla handelsarealet sitt. Dette regionale kjøpesenteret vil liggje 6 minuttar unna Os/ Lysefjorden når ny E39 vert tatt i bruk. Truleg vil denne storsatinga på handel sør i Bergen føre til stor handelslekkasje frå Os og omliggande kommuner. Det er sannsynlig at det i stor grad vil utfordre regionsentersatsinga, der kulturminneveridar, komplekse eigar og eigeomsforhold og arealmangel gjer handelsutvikling meir krevjande. Os kommune opner difor for noko detaljhandel på tilgjengelig og sentralt areal i Tøsdalsskiftet, som er det mest sentrale kollektivomstigningspunktet i Os kommune, som ei motvekt til interkommunal handelslekkasje.

Det er gjort analyser av kor mykje handelsareal det er behov for. Dei to scenarioa viser eit behov på 37 000 –

70 000 m² nytt salsareal for detaljvarer fram mot 2040, og om lag halvparten av dette er areal til daglegvarehandel.

Flåten/ Kolskogen har til saman ei overvekt av daglegvarebutikkar i høve det folketalet i nærområdet i dag tilseier. Tyngdepunktet for daglegvarer bør med fordel flyttast meir mot der det bur mest folk, både mot Osøyro og til tettstadane i andre delar av kommunen. Det er grunnlag for å ha ein eller fleire daglegvarebutikk både på Søfteland, Lysefjorden, Nore Neset, Søre Neset, Søre Øyane og Bjånes. Lokaliseringa bør vere sentral i høve kringliggande bustadområder (fortrinnsvis i gangavstand), og storleiken må vere tilpassa ein lokal marknad.

4.10 Lyseparken – regional næringspark

Lyseparken har eit langt utviklingsperspektiv og må vere rusta for framtidige endringar både i marknaden og innan ny teknologi. Dette gjer det utfordrande å føreseie kva for verksemder som vil verte etablert i området og kor mange tilsette som kjem til å arbeide her. Men det mest sannsynlege scenarionet at ein stor del av aktiviteten vil knytte seg til teknologibedrifter med stort arealbehov. På sikt kan bli aktuelt å auke delen kontorarbeidsplassar etter kvart som ulike fagmiljø får etablert seg.

Ein kan dele aktørar som skal etablere seg i Lyseparken i tre kategoriar; kontor, samansett næring og industri. Med samansett næring er det meint energi-, IT- og transportbaserte verksemder som; datasentre, IT-styring, logistikk, lagring, montering, netthandel (utan fysisk publikumsbutikk). Samansette næringer skal inngå som del i fleire næringsklynger som industri, teknologi, forskning- og utdanningsverksemder (FOUverksemder), helse/medisin/farmasi, næringsmidlar og undervisning. Kjenneteikn på denne næringsgruppa i Lyseparken er at den i starten kan antakast å være arealkrevjande og vil då gi ei avgrensa sysselsetting og avgrensa behov for persontransport og parkering.

På grunn av det lange utviklingsperspektivet er det skissert to scenarion. Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050 er vurdert ut frå antall arbeidsplassar prosjektet legger til rette for. I scenarion 2030 er det antatt at verksemder vil i snitt for alle delområda nytte seg av 50 % av tillatt BRA. For Lyseparken 2050 vil 100 % av tillatt BRA være utnytta.

Etablering av Lyseparken vil føra til negative konsekvensar for naturmangfaldet. Dei negative verknadane er venta å være størst for naturtypar og artsførekomstar ved at viktige funksjonsområder blir redusert i areal og i kvalitet. Det er gjort store grep i arbeidet med reguleringsplanen å redusere dei negative konsekvensane og ta betre vare på naturmangfaldet i området.

Lyseparken er ein unik sjanse til å få til ein innovativt og nyskapande næringspark som vil gagne heile regionen.

4.11 Boligsosial handlingsplan

Gjeldande bustadsosial handlingsplan er frå 2011, men utfordringane er dei same. Utfordringane i Os er høge bustad- og leigeprisar og stor folkevekst. Dette fører til stor etterspurnad etter billege kommunale bustader. Utsette grupper treng meir hjelp til å bu, og til å sikre gode bumiljø. Dette gjeld både vanskelegstilte og førstegongsetablerarar. Alle skal ha ein trygg og eigna bustad, uahvengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetningar.

Os kommune må sikra ei bustadsutvikling som gjev ein god bustadsosial profil, mellom anna sikra nok tilgang til rimelege og funksjonelle, og universelt utforma bustader, i område med god offentleg transport. Dette kan vi oppnå gjennom meir aktiv bruk av utbyggingsavtaler, offentleg/privat samarbeid, og andre plantiltak. Her må ein tenkje langsiktig og setje av areal til å dekkja bustadsbehova både for dei med spesielle omsorgsbehov, og for andre vanskelegstilte som av forskjellige grunnar ikkje klarar å koma seg inn på den private eige- og leigemarknaden. Os kommunen ønskjer å teste ut bruk av mikrohus til spesielle grupper.

4.12 Føresegner og retningsliner

Føresegnene til arealplanen er utarbeidd som eige dokument då dette vil letta arbeidet med å følgje opp føresegnene når ein skal arbeide med område-, reguleringsplaner og byggjesaker. Føresegnene og retningslinene er vedlagt planen som eige dokument.